

M-3

Kekavas pagasta būvvalde
SAPRAKOTS

Nr. 237-1

" 6 " decembris 2001. g.

Būvvaldes vadītājs

DETĀLAIS PLĀNOJUMS

KEKAVAS PAGASTA
" MĀKONKALNS "
(DRAVAS)
ZEMESGABALAM

(kadastra Nr. 8070-004-0012)

RĪGA, 2001.

I DAĻA. PASKAIDROJUMA RAKSTS

IEVADS

Detālais plānojums Ķekavas pagasta " Mākoņkalna " (Dravas 3 z.g.) zemesgabala apbūvei izstrādāts pēc pasūtītāja A/S "KOLONNA" 2000. gada pasūtījuma saskaņā ar:

Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes 20. decembra 2000. gada lēmumu Nr. 15 (5.1.§) *Par detālplānojuma projektēšanas atļauju.*

Rīgas rajona Ķekavas pagasta Būvvaldes 2000. gada 21. decembra *Darba uzdevumu " Mākoņkalna " detālā plānojuma izstrādāšanai.*

Latvijas republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas Lielrīgas reģionālās vides pārvaldes 2001.gada 2. februāra Nr. 3 - 3 / 331 *Tehniskajiem noteikumiem.*

Latvijas republikas Labklājības ministrijas Rīgas veselības centra 2001. gada 26. janvāra Nr. 07- v/24 *Atzinumam par būvvietas izvēli celtniecībai.*

Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas 2001.gada 20. februāra Nr. 07 - 10 / 225 *Tehniskajiem noteikumiem.*

Ķekavas pagasta padomes 2001.gada 21. februāra Projektējamā individuālo dzīvojamo māju sektora "Mākoņkalns" kanalizācijas notekūdeņu pievienošanai Valsts investīciju projekta ietvaros projektējamajai Ķekavas pašvaldības kanalizācijas sistēmai (pašlaik p/u "Olekte" notekūdeņu sistēmai) *Tehniskajiem noteikumiem.*

Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests Rīgas rajona brigādes 2001. gada 7.novembra *Tehniskajiem noteikumiem* Nr. 32/208.

Latvijas republikas Satiksmes ministrijas Latvijas autoceļu direkcijas Rīgas nodaļas 2001. gada 7.novembra *Tehniskajiem noteikumiem*.Nr.274

LATVENERGO Centrālo elektrisko tīklu 2001. gada 19.janvāra *Uzdevums projektēšanai* Nr. 5202/TO3-01.

AS " Latvijas Gāze "2001. gada 2.februāra *Tehniskajiem noteikumiem* Nr. 22-03-30.1/132.

Detālais plānojums izstrādāts atbilstoši LR Ministru kabineta 2000. gada 8. decembra Noteikumiem par teritoriju plānojumiem Nr.423 ; Ķekavas pagasta Teritorijas Attīstības plāna I redakcijai un Ķekavas pagasta pagaidu Apbūves noteikumiem ,kā arī citiem spēkā esošajiem tiesību aktiem.

Detālā plānojuma robežas atbilst " Mākoņkalna " saimniecības zemesgabala robežām saskaņā ar Zemes robežu plānu. Inženiertopografiskais plāns ar robežām un pazemes komunikācijām (M 1:500) izstrādāts LR VZD Lielrīgas nodaļas Rīgas pilsētas Nekustamā īpašuma formēšanas birojā (2000g.) un Topogrāfiskā un mērniecības daļā (2001.g.) .

1. ESOŠAIS STĀVOKLIS

1.1. PLĀNOŠANAS SITUĀCIJA

Saskaņā ar Ķekavas pagasta Teritorijas Attīstības plāna I redakciju zemesgabals "Mākoņkalns" atrodas perspektīvajā savrupmāju (mazstāvu) dzīvojamā teritorijā. Zemesgabals ir bez apbūves un pašlaik lauksaimnieciski neizmantots. Zemesgabala īpašnieks kā primāro izmantošanu nodomājis savrupmāju (mazstāvu) apbūvi.

1.2. ZEMES ĪPAŠUMI

Detālā plānojuma teritoriju veido no īpašuma "Drava" nodalīts trešais zemesgabals, kas ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustamais īpašums ar kadastra Nr. 8070-004-0012 un sastāv no viena zemesgabala ,kuram Ķekavas pagasta padome piešķīrusi nosaukumu "Mākoņkalns" .

Zemesgabala īpašnieks A/S "KOLONNA" .

Zemesgabals ziemeļos robežojas ar saimniecību "Norieši" zemi ,austrumos - ceļa servitūtu - saimniecības "Klints 1" zemi , dienvidos - saimniecību "Īgumi" zemi ,rietumos pa valstij piekrītošu zemi - Olektes upi.

1.3. DABAS VIDE

Detālā plānojumā "Mākoņkalns" ietvertā teritorija ir lēzena pļava un kādreizējās ganības , kas paveras braucot pa ceļu no Valdlaučiem uz Katlakalna kapiem . Tā patreiz kontrastē ar apbūvēto Rāmavas ciema daļu un veidojusies kopsaimniecības periodā, jo ir izteikti bez apauguma . Tā nav pat ap meliorēto Olektes upi . Teritorija labi uztveras arī no Rāmavas ciema nomales. Gar plānojumā ietverto teritoriju iebraukts zemes ceļš , kas vijas no esošā valsts ceļa uz Rudzājiem.

Visa šī teritorija uztveras kā līdzens lauks ar nogāzi uz Olektes upes pusi. Augstākā vieta ir pie iebrauktā ceļa, bet zemākā pie upes. Augstuma starpība ir neliela, izņemot upes nogāzi neliela.

2. MĒRĶIS UN UZDEVUMS

Detālplānojuma mērķis ir radīt nepieciešamos priekšnoteikumus pasūtītāja nodomam zemesgabalu piemērot savrupmāju (mazstāvu) apbūvei izveidošanai, kas nav pretrunā ar *Ķekavas pagasta Attīstības plāna I redakciju* un *Ķekavas pagasta pagaidu Apbūves noteikumiem*.

Atbilstoši šim mērķim projekta uzdevums ir detalizēt *Ķekavas pagasta Attīstības plāna I redakciju*, sadalot 5,27 ha lielo zemesgabalu parcelēs.

Katrai parcelei noteikt robežas, piekļūšanu, apgrūtinājumus (aprobežojumus) kā arī ar ceļu (ielu), nodrošināt visu šo struktūras elementu saistību, ja nepieciešams detalizēt apbūves noteikumus.

3. DETĀLPLĀNOJUMA PROJEKTA PRIEKŠLIKUMI

3.1. APBŪVES STRUKTŪRA

Pilsētībūvnieciskā loģika nosaka, ka detālā plānojumā zemesgabala juridiskās robežas nostiprināmas arī plānojumā, kuram savukārt jāakumulē iespēja to turpmāk telpiski interpretēt ar apbūves projektu īstenošanu.

Zemesgabala plānojums - parcelu izvietojums, orientācija, konfigurācija, apbūve tajos u.c. kritēriji ir nesaraujami saistīti ar piebraucamajiem ceļiem, ielu trasējumiem.

"Mākonkalns" zemesgabals ziemeļaustrumu daļā piekļaujas tikai īsā - ap 100 m ar servitūtu noteiktā ceļa posmā. Šim ceļam A/S "Kolonna" uzsākusi projektēšanu, lai varētu organizēt pilnvērtīgu piebraukšanu pie teritorijas (sk. pielikumu) tā sarkanajās līnijās iekļaujot arī inženiertehnisko komunikāciju izbūvi. Šis posms ir vienīgā iespēja, no kura iespējama piekļūšana sīkāk sadalītām plānojuma struktūras vienībām.

Tā kā šie apbūvei atļautie gabali ir nelieli, neskatoties uz parcelu izmēriem, tad ar apbūves kompleksuma veidošanu plānojumā nav sevišķu problēmu. Projektā dots priekšlikums dzīvojamo māju novietnei, lai radītu priekšnoteikumus izteiksmīgas arhitektoniski telpiskās vides uztverei kā no minētā ceļa, tā arī no Olektes upītes otras puses - Depkina (Rānavas) muižas dzīvojamās ēkas -valsts nozīmes vēstures pieminekļa ar parku.

Piebraucamās ielas pieslēguma vietas izvēlēta pie zemesgabala austrumu stūrī. Šāda ceļa novietne ir labākais variants attiecībā pret savrupmāju zemesgabaliem, lai ar minimālām virsmas reljefa izmaiņām veidotu iekšējo ielu tīklu.

Apgriešanās laukuma (strupceļa) vieta ir plānota, kā iespējamā piebrauktuve ugunsdzēsības transportam pie ierīkojamām ugunsdzēsības akām un sadzīves kanalizācijas pārsūkņēšanas stacijas.

Bez minētajiem arhitektoniski telpiskiem apsvērumiem, ar šādu ceļu tīklu ir panākta arī publiskās telpas izveide pie Olektes upes. Saskaņā ar piebraucamā ceļa novietojumu ir panākta zemesgabalu optimāla konfigurācija.

3.2. AINAVAS TRANSFORMĀCIJA

Saskaņā ar *Kekavas pagasta Teritorijas attīstības plānu* esošais "Mākoņkalna" zemesgabals jātransformē no patreiz lauksaimniecībā izmantojamas zemes atbilstoši par savrupmāju (mazstāvu) apbūvi, kam neizbēgami sekos līdzienās pļavas un ganību ainavas nomaina ar apbūves ainavu.

Tā kā daļa šī zemesgabala atrodas valsts nozīmes vēstures pieminekļa - Depkina (Rāmavas) muižas dzīvojamās ēkas celtniecības regulācijas zonā, tad detālā plānojuma izstrādes gaitā tika precizētas zonas robeža. Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijā 2001.gada 8. martā tika saskaņota detālā plānojuma "Mākoņkalns" skice (sk. pielikumus). Šajā skicē tika precizēta valsts nozīmes vēstures pieminekļa celtniecības regulācijas zonas robeža.

Lai piedotu tai arī nākotnē dabā nolasāmu raksturu, par robežu tika izvēlēta projektējamā iela (Mākoņu), kas vienlaicīgi ir Olektes upes pārplūšanas robeža.

Papildus šim nosacījumam patreiz noteiktā zonas robeža, akceptējot tās nozīmību, tiek noteikta kā būvlaide, līdz kurai iespējama ēku izvietošana.

Saskaņā ar *Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas* prasībām tiek papildināti arī pašvaldības apbūves noteikumi ar prasību ēku izbūves augstumam.

3.3. DABAS VIDES SAGLABĀŠANA

Detālā plānojumā savrupmāju apbūves zemesgabali kā arī piebraucamais ceļš (iela) to apkalpei plānoti tā, lai neskartu un nebojātu dabas vidi. Upes piekrastes aizsargjosla nav paredzēta apbūvei.

Īpašnieks paredz Olektes upes padziļināšanu, tīrīšanu un neliela ūdenspoguļa radīšanu tālākā nākotnē, tiešā tuvumā koplietošanas teritorijai (rekreatīvo zaļumu teritorija). Šīs teritorijas labiekārtojumam izstrādājams atsevišķs projekts vai to var izstrādāt kopā arī ar ceļu un ielu projektu.

3.4. INŽENIERTEHNISKĀS APGĀDES TĪKLI

Apbūves ūdens apgādē detālais plānojums neizslēdz vairākus variantus. Reālākais ir, ka katrā zemesgabalā veido vietējo ūdensapgādi, jo maz ticams, ka apbūve īstenosies vienlaicīgi. Šai gadījumā akas urbuma vieta jāparedz būvprojektos. Otrā iespēja ir tālākā nākotnē, kad tiek veidota vienota ūdens apgādes sistēma citiem "Mākoņkalnam" pieguļošajiem zemesgabaliem, tos transformējot par apbūves teritorijām. Šajā variantā ir jāizstrādā atsevišķs, kopējs ūdens apgādes projekts.

Līdzīgi ūdens apgādes jautājumam, sadzīves kanalizācijas ūdeņu savākšanā detālais plānojums paredz arī divu variantu iespēju. Pirmajā laika posmā notekūdeņi tiek novadīti uz Rāmavas ciema pārsūknēšanas staciju, ievadīšanai kopējā pašvaldības uzņēmuma "Olekte" notekūdeņu sistēmā. Tālākā perspektīva - Rīgas rajona Ķekavas pagasta padomes dzīvojamo māju sektora "Mākoņkalns" kanalizācijas notekūdeņu pievienošana Valsts investīciju projekta ietvaros projektējamajai Ķekavas pašvaldības kanalizācijas sistēmai (pašlaik p/u "Olekte" notekūdeņu sistēmai). Gruntsgabālā kanalizācijas tīkliem un spiedvadam izstrādājams darba projekts un tie izbūvējami pirms zemesgabala apgūšanas. Tīkli izbūvējami centralizēti.

Kanalizācijas ūdeņu savākšanas jautājums risināms katra būvprojekta sastāvā.

Patreizējā situācijā "Mākoņkalna" zemesgabalā nav elektroapgādes tīklu. Lai īstenotu detālā plānojumā paredzēto zemesgabalu apsaimniekošanu, nepieciešamo elektroenerģiju iespējams piegādāt (saskaņā ar "LATVENERGO" Centrālo elektrisko tīklu Uzdevumu projektēšanai Nr. 5202/T03-01) pa gaisvadu līniju no 20 kV EPL-0225 pie Rudzājiem, tālāk pa kabeli no projektējamās transformatoru apakšstacijas.

Elektroenerģijas pievada tīklam izstrādājams atsevišķs projekts.

Gāzes apgādi dzīvojamām mājām detālais plānojums paredz no dabas gāzes vada pievada (vidējā spiediena) katram gruntsgabalam no kopējās gāzes sadales apakšstacijas, kurai detālajā plānojumā paredzēta vieta pie jaunveidojamā zemesgabala ielu tīkla pieslēguma pie ceļa uz Rudzājiem.

Gāzes pievada tīklam izstrādājams atsevišķs projekts, saskaņā ar A/S "Latvijas Gāze" 16.02.01. Tehniskajiem noteikumiem Nr. 22-03-30.1/132. Tas pieslēdzams pie esoša, augsta spiediena polietilēna gāzes vada, kas tika izbūvēts uz kalmi pie Rudzājiem.

Visas komunikācijas paredzētas iekļaut ielu sarkanajās līnijās.

3.5. UGUNSDZĒSĪBAS PASĀKUMI

Sadalītajos savrupmāju (mazstāvu) apbūves zemesgabalos (parcelēs) detālā plānojumā dzīvojamās mājas piedāvāts novietot tā, lai ugunsdzēsības gadījumos būtu tieša pieeja pie speciāli iekārtotām, ugunsdzēsības vajadzībām paredzētām ūdens ņemšanas vietām - akām. Šīs akas ir paredzētas izbūvēt ugunsdzēsības vajadzībām

DETĀLPLĀNOJUMS KEKAVAS PAGASTA MĀKONKALNS ZEMESGABALAM

cauruļvadiem zem ūdens aizsalšanas līmeņa saistīt ar upi. Tās izvietojamas zemesgabala dienvidaustrumos un dienvidrietumos pie Olektes upes.
Konkrēti ugunsdzēsības pasākumi izstrādājami katrā atsevišķā būvprojektā.

3.6. TERITORIJAS BILANCE

Savrupmāju (mazstāvu) dzīvojamās teritorijas (DzM)	45874 m ²
Koplietošanas teritorijas (tai skaitā ielas)	6826 m ²
Kopā:	52700 m ²

Piezīme: zemesgabalu (parceļu) platība noteikta pēc inženiertopografiskā plāna M 1: 1000, noapaļojot rezultātus. Plāns izstrādāts datorformātā ar MicroStation programmatūru un iespējama rezultātu precizēšana līdz vajadzīgai precizitātei. Tāpat arī tā nospraušanai dabā tiks izmantoti plānojuma digitālā formāta materiāls.

7. APBŪVES NOTEIKUMI

Detālā plānojuma priekšlikumi atbilst *Kekavas pagasta teritorijas attīstības plāna redakcijas nostādņēm*, tādēļ *Kekavas pagasta pagaidu Apbūves noteikumu* izmaiņumi nav nepieciešami, bet papildināmi "Mākonkalna" zemesgabalam ar prasībām:

ēkas projektējamas vienstāvu ar mansardu, augstums ēkām un būvēm līdz 10 m; ēkām, izstrādājot būvprojektus, tās nebūtu izvietojamas zemesgabalā stīktā, geometriski lineārā kārtībā; būvprojektu izstrādes stadijā ēkas un būves saskaņojamas ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekciju.

7. ADRESĀCIJA

Adresācijas princips - jaunveidojamām ielām piešķirti nosaukumi Mākoņu iela un Gaigžņu iela, katram zemesgabalam tiek piešķirts savs numurs ielā. (parceļu adresācija un ielu nosaukumi uzrādīti 3.lapā -Galvenajā plānā)

4. PLĀNOŠANAS PROCESS

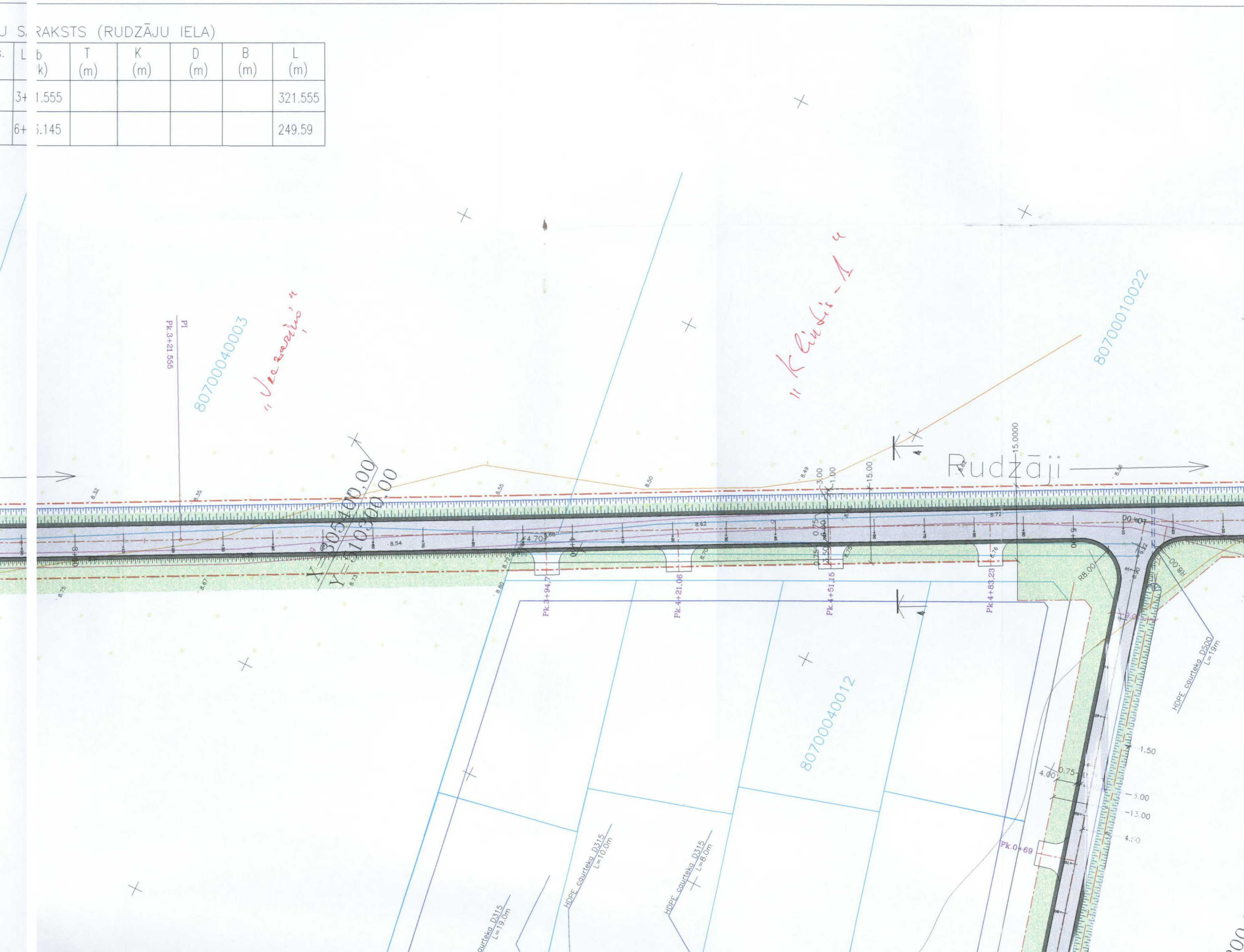
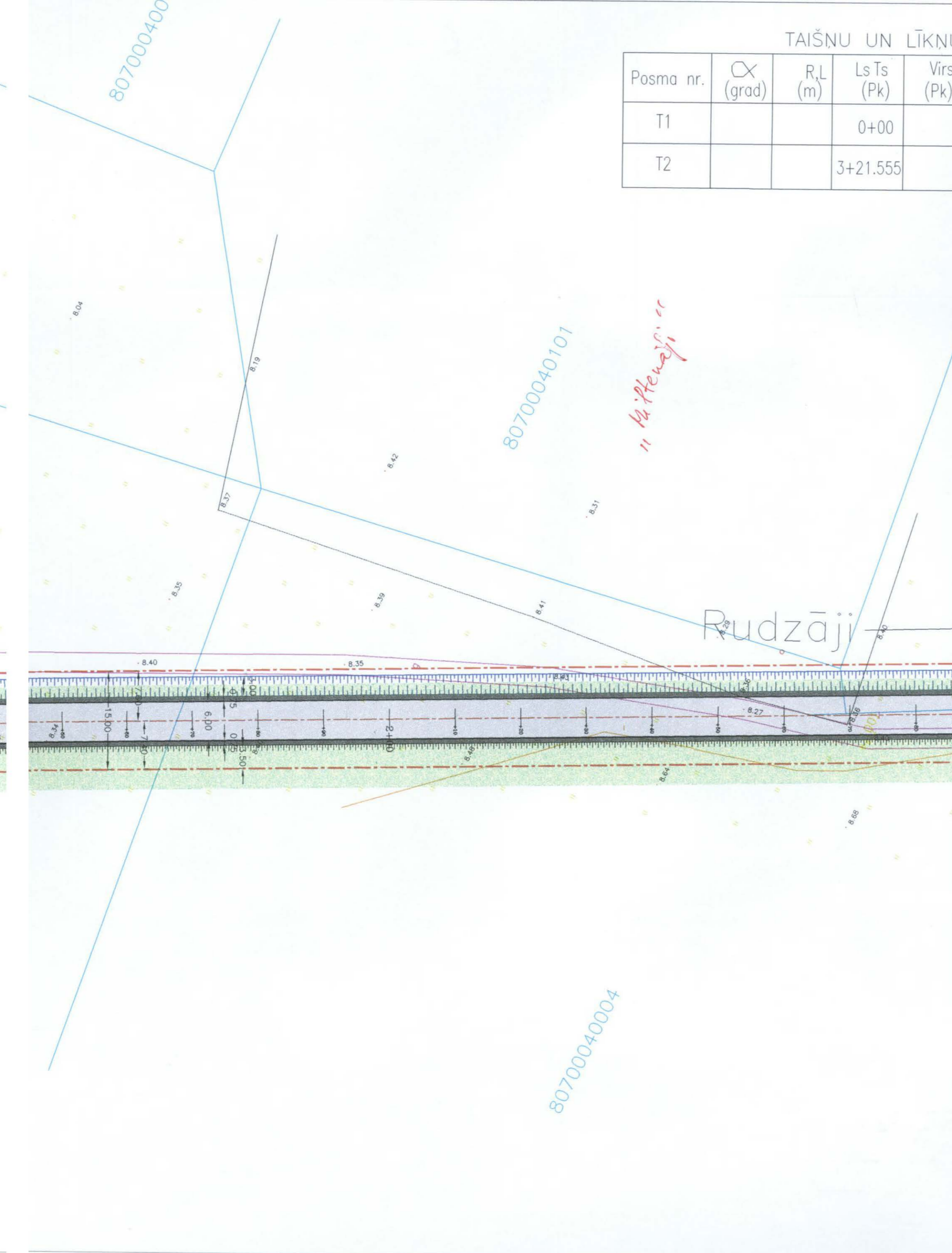
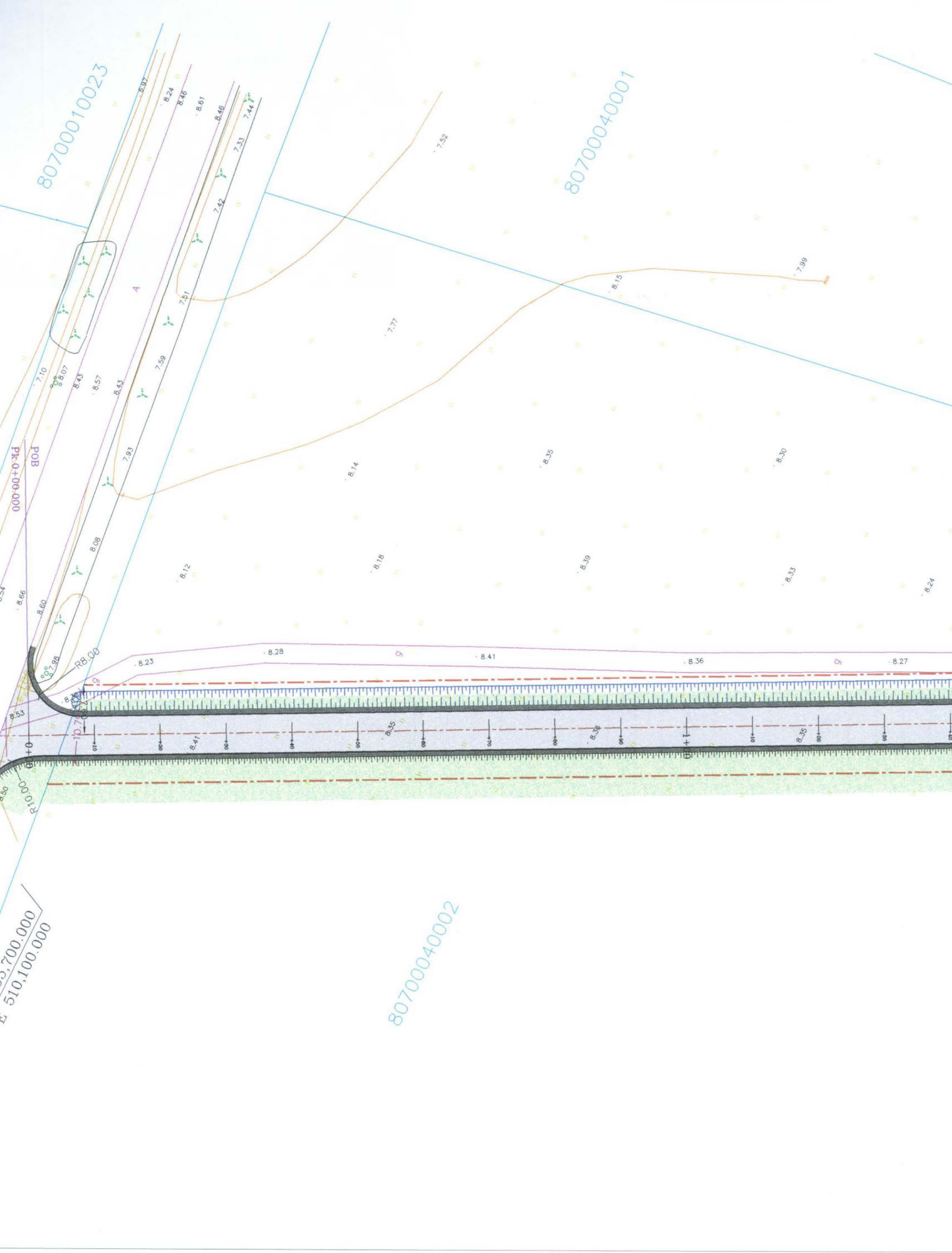
Detālā plānojuma izstrādāšana notika atbilstoši LR MK 2000.gada gada 8. decembra *Noteikumi par teritoriju plānojumem Nr.423* 61. punkta prasībām.

Vispirms tika pieņemts Ķekavas pagasta padomes lēmums, tad apstiprināts Darba uzdevums. Saņemti nosacījumi no uzdevumā noteiktajām institūcijām un informēti kaimiņu zemesgabalu īpašnieki par detālā plānojuma izstrādāšanas uzsākšanu.

Pēc projekta priekšlikumu izstrādāšanas un saskaņošanas pagasta būvvaldē (12.03. 2001.), skiču stadijā, projekts tika izstrādāts I redakcijā (galīgajā variantā) un šādā redakcijā detālais plānojums saskaņots ar nepieciešamajām institūcijām, kā arī ar kaimiņu zemesgabalu īpašniekiem.

Plānojuma saskaņojumi noformēti uz grafiskā materiāla attiecīgajām lapām.

Līdz ar to detālā plānojuma izstrādāšana ir notikusi atklātības gaisotnē, ciešā sadarbībā ar pagasta būvvaldi, pasūtītāju, kaimiņu zemesgabalu īpašniekiem un ieinteresētajām institūcijām.



TAIŠŅU UN LĪKŅU SĀKŠTAKSTS (RUDZĀJU IEĻA)

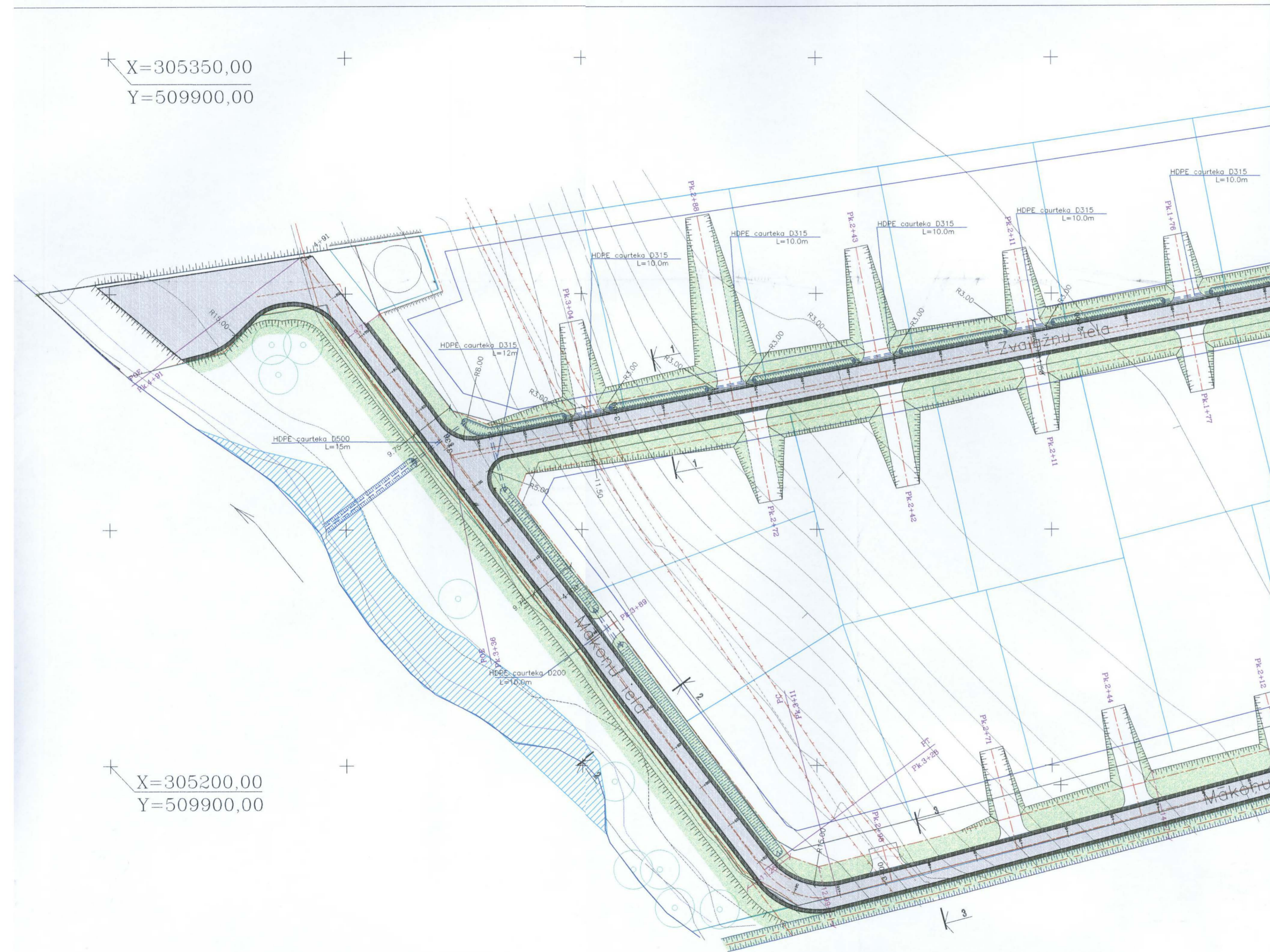
Posma nr.	α (grad)	R,L (m)	Ls Ts (Pk)	Virš. (Pk)	L (m)	b (m)	T (m)	K (m)	D (m)	B (m)	L (m)
T1			0+00	3+	1.555						321.555
T2			3+21.555	6+	5.145						249.59

SASIŅOTS
2008 g. 20. jūnijs
Kekavas pilsētas arhitekts
Kekavas pagasta arhitekts
Raitis SKUJA

E. DANIŠEVSKA BIROJS			
Tālr. 7332320, fakss 7332113			
Amats	Uzvārds	Pāraksts	Datums
Proj.vad.	E.Daniševskis		9.11.01.
Pārbaudīja	E.Daniševskis		
Projektēja	A.Treicis		
Pasūtītājs: a/s "Kolonna"			
Objekts: Piebraucamie ceļi dzīvojamajam rajonam "Mākopkalns"			
Projekta daļa: Ceļu daļa			
Lapa:	Plāns	M1:500	
Stadija	TP	Posūt. nr.	Lapas nr.
		40-00	C-1/2

X=305350,00
Y=509900,00

X=305200,00
Y=509900,00



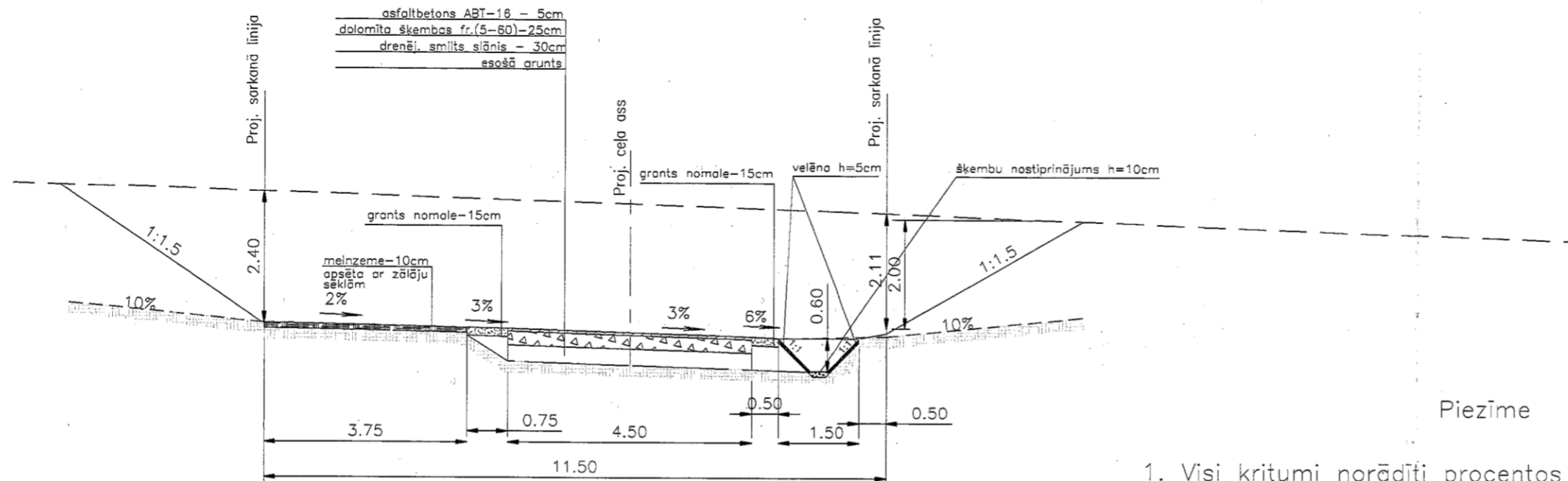
X=305200,00
Y=510300,00



SASKARŌTS
2002. g. 20. maijs
Ķekavas pagasta arhitekts
Raitis SKUJA

E. DANIŠEVSKA BIROJS Tālr: 7332320, fakss: 7332113			
Amats	Uzvārds	Paraksts	Datums
Proj.vad.	E. Daniševskis		9.11.01.
Pārbaudīja	E. Daniševskis		
Projektēja	A. Treicis		
Pasūtītājs:	a/s "Kolonna"		
Objekts:	Piebraucamie ceļi dzīvojamajam rajonam "Mākonkalns"		
Projekta daļa:	Ceļu daļa		
Lapa:	Plāns	M1:500	
Stadija	Pasūt. nr.	Lapas nr.	
TP	40-00	C-1/1	

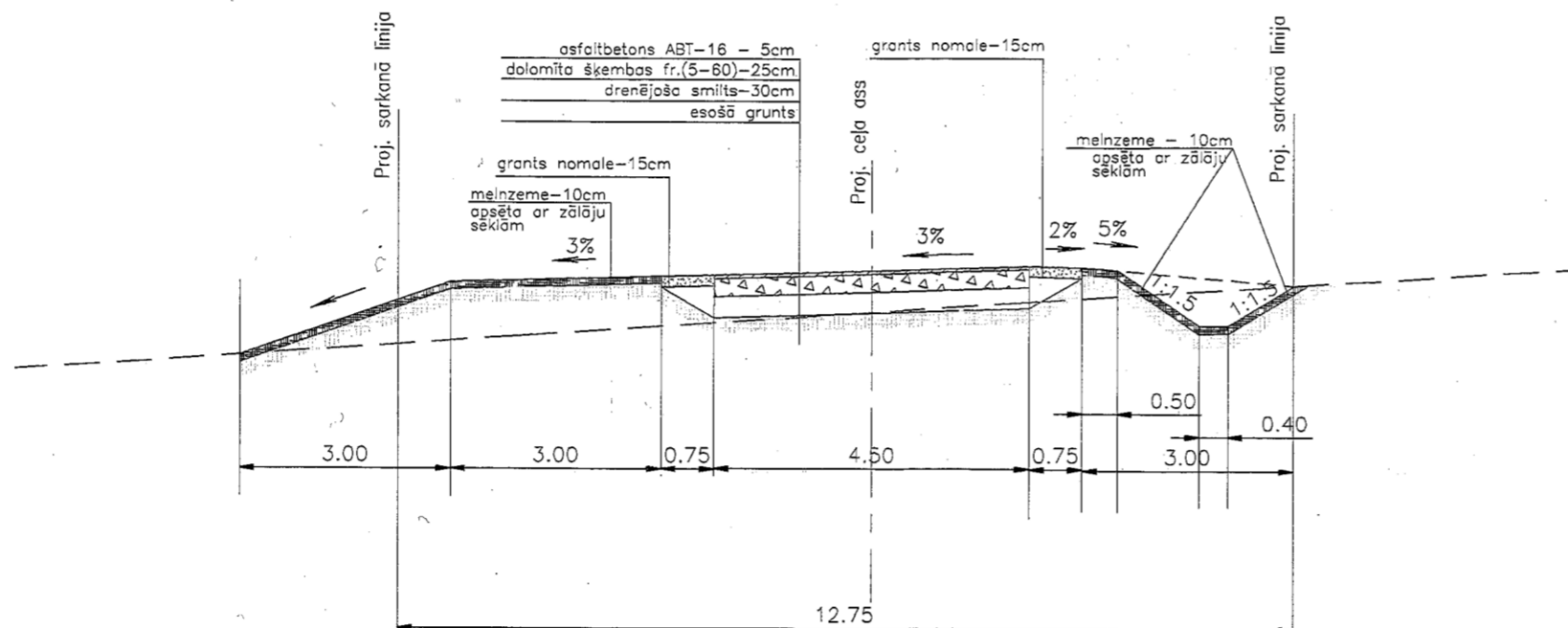
Zvaigžņu iela
Griezums 1-1 Pk 2+90



Piezīme

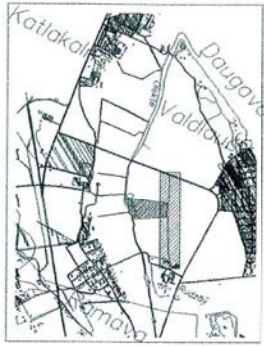
1. Visi kritumi norādīti procentos un izmēri metros.
2. Ielu būvniecības gaitā jānosaka grunts filtrācijas koeficientu, ja tas ir pietiekošs, drenējošo slāni zem ielas seguma var neizbūvēt.

Mākoņu iela
Griezums 2-2 Pk 3+70



SASKANOTS
2002 g. 08. 11. 2002
Kekavas pagasta arhitekts
Raitis SKUJA

E. DANISEVSKA BIROJS Tāl.7332320, fakss 7332113			
Amats	Uzvārds	Paraksts	Datums
Proj.vad.	E.Daniševskis	<i>[Signature]</i>	6.11.01.
Pārbaudīja	E.Daniševskis	<i>[Signature]</i>	
Projektēja	A.Treicis	<i>[Signature]</i>	
Pasūtītājs: a/s "Kolonna"			
Objekts: Piebraucamie ceļi dz. raj. "Mākonkalni"			
Projekta daļa: Ceļu daļa			
Lapa: Griezumi 1-1; 2-2. M1:100			
Stadija	Pasūt. nr.	Lapas nr.	
TP	40-00	C-4/1	

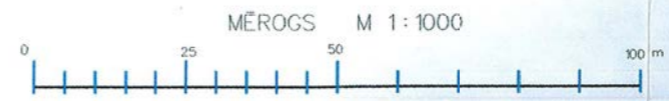


Rīgas rajona Ķekavas pagasta
zemesgabala "MĀKONKALNS"
DETĀLAIS PLĀNOJUMS

Projekta veids	Detālais plānojums
Projekta numurs	237-1
Projekta datums	2007. g. decembris
Projekta mērogs	M 1:1000
Projekta veicējs	IU "Arhitekta Edgors Bērziņš birojs"
Projekta vadītājs	Raitis SKUJA
Projekta apstiprinātājs	Ķekavas pagasta būvvalde
Projekta apstiprināšanas datums	2007. g. decembris



Ķekavas pagasta būvvalde
SASKAŅOTS
Nr. 237-1
"6" decembris 2007. g.
Būvvaldes vadītājs *[Signature]* Ķekavas pagasta arhitekts Raitis SKUJA



Būvvalde	Ķekavas pagasta būvvalde	Projekta numurs	237-1
Projekta datums	2007. g. decembris	Projekta mērogs	M 1:1000
Projekta veicējs	IU "Arhitekta Edgors Bērziņš birojs"	Projekta vadītājs	Raitis SKUJA
Projekta apstiprinātājs	Ķekavas pagasta būvvalde	Projekta apstiprināšanas datums	2007. g. decembris

